

# İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi\*

Kamuoyunda imar barışı olarak adlandırılan, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapıların kayıt altına alınması ve Devlet ile vatandaş arasında uzlaşma sağlanması amacı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda düzenleme yapılmıştır.

İmar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 16' ile 31/12/2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara Yapı Kayıt Belgesi (YKB) düzenlenmesi öngörülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 06.07.2018 tarihinde yayımlanan 2018/8 sayılı Genelge ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri düzenlenmiştir.

Bu raporda imar barışı düzenlemesi sonucu verilen Yapı Kayıt Belgesi süreci, uygulaması ve sonuçları ile buna ilişkin sorun ve önerilerin değerlendirilmesi yer alacaktır.

## Yapı Kayıt Belgesi

Yapı Kayıt Belgesi; ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak 31/12/2017 tarihinden önce yapılan bir yapının kayıt altına alınması ve kullanımına yönelik olarak verilen, imar bakımından ilave bir hak sağlamayan ve kazanılmış hak oluşturmeyen, yapının imar durumu ve ruhsata uygun hale getirilmesi veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar verilen geçerli olan geçici bir belgedir.

## Yapı Kayıt Belgesi Verilmesi ve Bedeli

Yapı Kayıt Belgesi süreci Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Yapı Kayıt Belgesi başvuruları doğrudan veya Çevre



## Yapı Kayıt Belgesinin Sağladığı Haklar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesine göre verilen Yapı Kayıt Belgesi aşağıdaki hakları sağlamaktadır.

- Yapı kayıt altına alınarak fonksiyonuna göre kullanım imkânı sağlanmaktadır.
- Elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi hizmetlerin sunulmasına imkân verilmektedir.
- Yıkım kararları ve tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmektedir.
- Yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri yapılabilmektedir.
- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilebilmektedir.
- Kredi taleplerinde bankalarca yapının değerlendirilmesine imkân sağlanmaktadır.
- Hazine ve belediye mülkiyeti üzerindeki yapının arsasının rayiç bedel üzerinden yapı malikine satılmasına imkân vermektedir.

1) 18/05/2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16'ncı Maddesi ile.

ve Şehircilik İl Müdürlüğü aracılığı ile sadece e-Devlet Kapısı üzerinden yapılabilmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi için yapıya ait bilgilerle<sup>2</sup> 31/10/2018 tarihine kadar başvuru<sup>3</sup> yapılması ve bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, arsanın emlak vergi değeri ile yapı yaklaşık maliyeti<sup>4</sup> toplamı üzerinden konutlarda %3, ticari kullanımlarda %5 oranında hesaplanarak kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere Hazine ve Maliye Bakanlığı hesabına ödenmesi gerekmektedir.

Kanunda başvuru ve bedelin ödenmesi için hak düşürücü süreler belirlendiğinden bu süre içerisinde başvurulmaması veya başvurulup bedelinin ödenmemesi halinde Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecektir.

### **Yapı Kayıt Belgesi Verilmesinde Belediyelerin Yetkisi**

Yapı Kayıt Belgesi sürecinde belediyelerin, arsa emlak vergi değerinin ilgisine verilmesi, imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin belge ile belediyeye ibraz edilen Yapı Kayıt Belgesini işlemlerde esas almak dışında herhangi bir görev ve yetkisi bulunmamaktadır.

### **İmar Barışının Getirdikleri**

İmar barışı düzenlemesi ile imar mevzuatına aykırı yapıldığı halde fiilen kullanılan, haklarında henüz tespit işlemi yapılamamış veya yıkım kararı ve idari para cezası verildiği halde uygulanamamış yapıların kayıt altına alınması sağlanmıştır.

Düzenleme ile bu yapıların kayıt altına alınması karşılığında yenilenmesine kadar mevcut hali ile kulla-

nımına imkân verilerek Devletle vandaş arasında uzlaşma sağlanmış, taşınmazların kullanımı yasal hale gelmiş, işyeri açma ruhsatı ile ilgili sorunlar giderilmiş, elektrik, su vb. abonelik işlemlerinin yapılabilmesine imkân sağlanmış, yapının imar mevzuatına aykırı durumundan kaynaklanan ihtilaflar sona erdirilmiştir.

İmar barışı düzenlemesinden elde edilen gelirle ülkemizdeki toplam yapı stokunun yaklaşık 1/3'ünü oluşturan riskli yapıların dönüşümü, sağlıklı ve güvenli yerleşme alanlarının oluşturulması ve kentsel dönüşüm projeleri için gerekli finansman sağlanmış olacaktır.

Ayrıca, düzenlemeden yararlanmak suretiyle yapılacak cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinde imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımların terk edilmesi şartı belediyelerin kamulaştırma maliyetini azaltacaktır.

### **İmar Barışında Sorun Alanları**

İmar barışı düzenlemesi ile bir yandan imar mevzuatına aykırı ve fiilen kullanılan yapıların kayıt altına alınması karşılığında mevcut hali ile kullanımlarına hukuken izin verilerek uzlaşma sağlanırken, diğer taraftan düzenleme bir kısım sorunları da beraberinde getirmiştir.

### **Belediyelerin Sürece Dâhil Edilmemesi**

İmar barışı kapsamında düzenlenecek Yapı Kayıt Belgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmekte, belediyeler bu sürecin hiçbir aşamasına dâhil edilmemektedir.

Oysa 5393 sayılı Belediye Kanununun 14 ve 15'inci maddeleri ile

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7, 8, 21, 22, 31, 32 ve 42'nci maddelerine göre istisnalar hariç imar görev ve yetkisi (planlama, ruhsatlandırma ve denetim) belediyelere aittir.

İmar görev ve yetkileri kapsamında yapılara ilişkin bilgi ve belgeler belediyelerin kayıtları arasında yer almaktadır. Bu durum göz ardı edilerek Yapı Kayıt Belgesi sürecine belediyelerin dâhil edilmemiş olması nedeniyle de yapının fiili durumu ile kayıtların uygunluğu sağlanamayacak ve hatalı işlem yapılması ihtimali ortaya çıkacaktır.

Tebliğ'de<sup>5</sup> Yapı Kayıt Belgesinin bir örneğinin malik tarafından belediyeye verilmesi öngörülmeyle birlikte, ihmal edilmesi halinde bir yaptırım öngörülmemiştir. Böyle durumlarda hangi yapılara belge verildiği, Yapı Kayıt Belgesindeki bilgilerin fiili durumla örtüşüp örtüşmediği veya hangi yapıların mevzuatına aykırı olduğunun takibinde düzenli yapılaşmanın asli sorumlusu olan belediyeler sorun yaşayacaktır.

Kanunda belediye taşınmazları üzerindeki yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmeyeceğine ilişkin bir istisna yer almamakla birlikte Tebliğ'de<sup>6</sup>, belediye taşınmazları üzerindeki yapılara Yapı Kayıt Belgesi "verilebileceği" ifadesi bir takdir yetkisi barındırmaktadır. Kanun ve Tebliğ arasındaki bu çelişki uygulamayı zorlaştırmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Kanun uygulanmasından yararlanmak üzere hava fotoğraflarının alındığı beyan edilmekle birlikte bu fotoğraflar belediyeler ile paylaşılmadığından belediyeler "Google Earth" üzerinden inceleme yapmak durumunda kalmaktadır.

2) Yapının adresi, tapusu varsa ada ve parsel bilgileri, konut ve işyerlerinin ayrı ayrı toplam inşaat alanı ve sayısı, emlak vergi birim değeri, yapının bulunduğu arsanın alanı; varsa tapudaki alan yoksa beyan edilecek alan, yapı sınıfı, imar mevzuatına aykırılığın tarif edilmesi, yapıyı gösteren ve aykırılık kısmını gösteren birer adet fotoğraf.

3) Bu süre 257 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 31/12/2018 tarihine kadar uzatılmıştır.

4) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m<sup>2</sup>, 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m<sup>2</sup>, 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/ m<sup>2</sup>, 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m<sup>2</sup>, lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m<sup>2</sup>, enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/mw, iskele, tersane için 1500 TL/m<sup>2</sup>, istinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m<sup>2</sup>

5) Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 6'ncı maddesinin (1) inci fıkrası

6) Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 7'nci maddesinin (4) üncü fıkrası

## **Düzenlemenin ve Beyan Esasının Suistimali**

İmar barışı, mevzuata aykırı yapı sahiplerinin karşılaştığı bazı sorunları ortadan kaldırmış, yapıların mevcut hali ile kullanılmasına yasal zemin oluşturmuştur.

Bu imkân nedeni ile Kanunda öngörülen nitelikleri taşımayan veya fiilen bulunmayan bir yapı için çeşitli yöntemler kullanılarak Yapı Kayıt Belgesi alma girişiminde bulunmak suretiyle imar barışı kapsamında olmayan bir yapıya yasallık kazandırılmaktadır. Belediyelerin konu ile ilgili somut tespitleri bulunmaktadır.<sup>7</sup>

Ayrıca, Yapı Kayıt Belgesi başvurularında istenilen bilgi ve belgelerin beyana dayalı olması nedeniyle yapıların alanı, kullanım niteliği, yüksekliği, kat adedi, zeminde işgal ettiği alan gibi hususlarda fiili durumla uyumlu olmayan bilgilere de rastlanmaktadır. Bu halde gerçek verilerle uyumlu olmayan bir yapıya yasallık kazandırılmakta, diğer yandan da Yapı Kayıt Belgesi bedeli gerçek değerinden alınmamaktadır.

Beyana dayalı olması ve yapının fiili durumunun yerinde kontrol edilmemesi nedeniyle olmayan veya 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan bir yapıya Yapı Kayıt Belgesi alındığı iddiaları bulunmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi verilmesi aşamasında mahallinde inceleme veya denetim yapılmaması nedeniyle Kanunun suistimal edildiği, hazine arazileri, tarım alanları, kıyı ve sahil bantlarında ve karayolu kamulaştırma alanlarında Kanunda belirtilen tarihten sonra yapılaşmaya gidildiği, söz konusu yapıların 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış gibi Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunduğu ve Yapı Kayıt Belgesinin ticari amaçla alınıp satıldığına dair iddialar bulunmaktadır.

Ayrıca geçici yapı niteliğindeki yapılara da (büfe, karpuz sergi alanı, kömür dağıtım noktası vb.) Yapı Kayıt Belgesi alındığı bildirilmektedir.

İmar görev ve yetkisinin genel olarak belediyelere ait olması nedeniyle Yapı Kayıt Belgesi sürecine belediyelerin dâhil edilmesi suistimallerin önlenmesine katkı sağlayacaktır.

## **Ruhsatsız Yapı ile Mücadelelerin Olumsuz Etkilenmesi**

İmar mevzuatına göre bir yapının yapılabilmesi için yapı ruhsatının alınması, yapının ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmesi ve yapı kullanma izninin alınmış olması gerekmektedir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'nci maddesine göre yıkma kararı alınması ve 42'nci maddesine göre idari para cezası verilmesi öngörülmüştür. Ayrıca 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184'üncü maddesinde ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı yapmak imar kirliliği suçu olarak kabul edilmiştir.

İmar barışı veya imar affı gibi düzenlemeler, ileriye dönük yeni düzenleme beklentileri oluşturarak mevzuatına aykırı yapılaşma eğilimini artırmaktadır. Bu durum imar disiplininin sağlanmasını ve denetimini olumsuz etkilemektedir.

Aynı dönemde yapıldığı ve imar barışı düzenlemesindeki koşulları taşıdıkları halde Yapı Kayıt Belgesi alanlar yasallık kazanırken, herhangi bir sebeple süresinde müracaatı yapılmamış yapılar kaçak yapı işlemi görecektir ve bu yapılar yıkım ve para cezası ile karşı karşıya kalacaktır. Bu durum, Yapı Kayıt Belgesi almayanlara idari yaptırım uygulanmasını da zorlaştıracaktır.

Diğer taraftan Yapı Kayıt Belgesi belirsiz bir süreyi içeren yenileme

ve kentsel dönüşüme kadar geçerli olduğundan yapının mevcut haliyle ve ekonomik ömrü boyunca kullanılmasına devam edilebilecek, planlı ve düzenli kentleşme uygulamaları ancak idare tarafından yapı bedelinin ödenmesi suretiyle sağlanabilecektir. Başka bir anlatımla imar mevzuatına aykırılığı sebebiyle maliyet oluşturmaksızın bir yapıya İmar Kanunu'nun 32 ve 42'nci maddelerine göre idari yaptırım uygulanabilirken, Yapı Kayıt Belgesi almış yapılarla ilgili bir uygulama yapılabilmesi için ancak yapı ve kamulaştırma bedeli ödenmesi gerekecektir.

## **Belediyelere Pay Verilmemesi ve Gelir Kayıpları**

Kanuna göre Yapı Kayıt Belgesi bedelinin ve hazine taşınmazları üzerindeki yapı sahiplerine yapılacak satışlardan belediyelere pay verilmemektedir.

İmar görev ve yetkisi belediyelere ait olduğundan, imar barışından elde edilen gelirlerin de yerel nitelikli bir gelir olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Yapı Kayıt Belgesi verilmesi belediyelerin ruhsatlandırma sürecinden elde edecekleri gelirlerden (harç, ücret, katılma payı ve imar para cezası vb.) mahrum edilmesi yanında, imar barışı kapsamında yapılaşma ve nüfusa bağlı olarak artacak belediye hizmetleri için (yol, ulaşım ve trafik, atık yönetimi, su ve kanalizasyon vb.) belediyelere görevleriyle orantılı gelir<sup>8</sup> tahsis edilmemesi neticesini de doğurmaktadır.

Ayrıca imar mevzuatına aykırı olmakla birlikte ruhsatlandırma olanağı bulunan yapılar da imar barışından yararlanmak suretiyle ve kontrol edilmeksizin süratli bir şekilde Yapı Kayıt Belgesi alabilmektedir. Böylece yapı kullanma izin belgesi alınmaksızın kat mülkiyetine geçilebilmekte, yapı denetim kuruluşu,

7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapının Meram Belediyesi tarafından tespit edilmiş fiili durumu.

8) Bu durumun Anayasa, 127'nci maddesinin son fıkrasında belirtilen "Belediyelere görevleri ile orantılı gelir kaynağı sağlanması" ilkesi ile uyumlu olmadığı değerlendirilmektedir.

müteahhit, vergi, SGK primleri, belediye harçları gibi yükümlülüklerden muaf olunabilmektedir. Bunun yanı sıra bu yapılarda inşaatın tarafları konumunda bulunan fenni mesul, yapı denetim kuruluşları, müteahhit, şantiye şefliği gibi uygulamadan kaynaklanan sözleşmeler de atıl kalmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara ait bazı vergi ve harçların artırımı uygulanması bu yapıların imar mevzuatına uygun hale getirilmesini teşvik edecektir.

### **Belediye Taşınmazlarının Satışı ve Kamulaştırma Maliyetleri**

Kanunda hazine taşınmazlarının aksine belediye taşınmazlarının sosyal donatı alanında kalıp kalmadığına bakılmaksızın satışı öngörülmektedir.

Umumi hizmetler ve sosyal donatı alanlarının yapı sahiplerine satışının yapılması, imar uygulaması aşamasında aynı yerin üzerindeki yapı ile birlikte belediye tarafından kamulaştırılması zorunluluğunu da beraberinde getirecektir. Bu durum, DOP'dan elde edilebilecek alanların da kamulaştırma yoluyla elde edilmesine sebep olacaktır.

### **Yapı Kayıt Belgesi ve İşyeri Açma Ruhsatı**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesinde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılara verilecek "Yapı Kayıt Belgesinin, yapının kullanım amacına yönelik olduğu belirtildiğinden hukuken "Yapı Kullanma İzin Belgesi" gibi işlem gördüğü anlaşılmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 6'ncı maddesinin (8)'inci fıkrasında "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullan-

ma izin belgesi aranmaksızın verilir." Hükmü de bunu desteklemektedir.

Ancak İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te işyerlerinin türlerine göre özel koşullar<sup>9</sup> getirilmiş olup bu koşulların Yapı Kayıt Belgesi verilmiş yapılar için de aranıp aranmayacağı hususunda tereddüt yaşanmaktadır. Bu nedenle Yapı Kayıt Belgesi verilmiş yapılarda açılacak işyerleri için ikincil mevzuatta düzenleme yapılması gerekmektedir.

### **Yapı Kayıt Belgesi ve Kat Mülkiyeti**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesinde yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebileceği düzenlenmiş, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Genelgesi<sup>10</sup> ile işlem sonrasında Yapı Kayıt Belgesi ile söz konusu kanundan yararlanan taşınmazın/bağımsız bölümün beyanlar hanesine, yapılan işlemin Kanun maddesi kapsamında gerçekleştiği yönünde açıklama konulacağı belirtilmiştir.

Özellikle hisseli taşınmazlarda ve/veya ortak alanlarda hissedarlar-dan/maliklerden birine ait ve kat mülkiyeti mevzuatına da aykırı yapılmış yapılara veya yapı bölümlerine Yapı Kayıt Belgesi alınması durumunda hissedarlar veya malikler arasında muvafakat verilmesi konusunda ihtilaflar yaşanabileceği gibi bütün maliklere ait olması gereken alanların yapı sahibi tarafından kullanılması suretiyle diğer maliklerin hakları da ihlal edilecektir.

Bunun yanı sıra ana gayrimenkulün ortak alanı olan bahçesi veya teras katı maliklerden biri tarafından sundurma - kış bahçesi - pergola - zemin terası vb. ile kapatılmak suretiyle o bağımsız bölümün kullanımına katılmakta ve Yapı Kayıt Belgesi alınabilmektedir. Bu husus diğer maliklerin de kullanma hakkı olan bir yerin maliklerden biri veya bazen üçüncü bir kişi tarafından kullanılmasına neden olmaktadır.

Ayrıca ana gayrimenkule yapılan eklentilere (sundurma-kış bahçesi-pergola-zemin terası, garaj, müstemilat, depo, odunluk vb.) planındaki fonksiyonlarına aykırı olarak Yapı Kayıt Belgesi alınabilmekte ve amacı dışında kullanılması mümkün olabilmektedir.

Mirasa konu taşınmazlar üzerindeki yapılarla ilgili Yapı Kayıt Belgesinin tek bir mirasçı tarafından alınması durumunda diğer mirasçıların taşınmaz üzerindeki tasarruf hakları olumsuz etkilenmektedir.

### **Yapı Kayıt Bedeli**

Yapı kayıt bedeli hesabında dikkate alınacak yapı yaklaşık birim maliyet bedelleri kırsal-kentsel alan ayrımı ile yerleşim alanlarındaki gelişmişlik farklarına duyarlı olmadığı gibi yapıdan elde edilecek değeri de dikkate alınmaksızın belirlenmiştir. Düzenlemedeki kriterlere göre özellikle kırsal alanlarda hesaplanan yapı kayıt bedeli bina bedeline eşit veya üstünde çıkabilmekte ve bu durum başvuruları olumsuz etkilemektedir.

Tebliğe göre ana gayrimenkul için yapılacak başvuruların maliklerden biri tarafından da yapılabileceği ancak yapı kayıt bedelinin tamamının başvuru tarafından ödenmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Bu durumda yapı kayıt bedeli başvuranın mali durumu itibarıyla ödeyebileceğinin çok üstünde olması nedeniyle süreç

9) Örneğin; yapı kullanma izin belgesi zorunluluğu, ayrıık nizamda müstakil binada yapıılma şartı, sağlık koruma bandı, çekme mesafeleri, karayolu geçişi izni, su havzalarındaki yapılar, genel kolluktan görüiş alınması, okul ve ibadet yerlerine mesafe şartı gibi.  
10) 06/07/2018 tarih ve 1956942 sayılı TKGM Genelgesi



kesintiye uğramakta ve Yapı Kayıt Belgesi düzenlenememektedir.

Ana gayrimenkul adına yapı kayıt bedelinin tek bir malik tarafından ödenmiş olması durumunda ise diğer maliklere yönelik rücu prosedürü tarafları karşı karşıya getirebileceği gibi bedelin tam olarak tahsil edilememesi ihtimali de oluşabilecektir.

Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi alan ancak daha önceden elektrik ve su abonelikleri bulunan yapı malikleri tarafından işlem maliyetlerinin yüksek olması ve bir süre de öngörülmemesi nedeniyle cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri yapılmamakta, bu da Kanundan beklenen geliri olumsuz etkilemektedir.

### **Yapıların Fen ve Sağlık Kurallarına Uygunluğu**

İmar Kanunu'nun 22'nci maddesine göre yapı ruhsatının verilebil-

mesi için mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa ebatlı krokinin eklenmesi gerekmekte, 6360 sayılı Kanun'da dahi yapıların ruhsatlandırılmış sayılabilmesi için "fen ve sanat kurallarına uygunluğu" şartı aranmakta iken Yapı Kayıt Belgesi verilmesi ve kat mülkiyetine geçilmesi aşamasında böyle bir şart aranmamaktadır.

Kanun'da "Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır" denilmek sureti ile Yapı Kayıt Belgesi verilecek yapılarda bina güvenliği sadece depreme ilişkilendirilmiş, can ve mal güvenliği konusunda diğer hususlara yer verilmemiştir. Tebliğ'de ise "Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikin sorumluluğundadır" hükmüne yer

verilerek malikin sorumluluğu genişletilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların fiilen kullanıldığı ve yenilenmesine ilişkin sürenin de belirsiz olduğu dikkate alındığında can ve mal güvenliği konusundaki risk devam etmektedir. Malikince yapının depreme dayanıklılığı veya can ve mal güvenliğine yönelik uygulama yapılmak istenmesi durumunda ise yapı ruhsatı gerekmekte olup bu aşamada yapının imar mevzuatına uygunluğu aranacağından ruhsat işlemleri yapılamayacak ve yapının fiili kullanımına devam edilecektir.

### **Koruma ve Özel Kanunlara Tabi Alanlar**

Kanun'da imar barışının uygulanmayacağı alanlar sınırlı olarak sayılmıştır. Bu nedenle Kanunda belirtilen alanların dışında olup özel kanunlarla düzenlenen diğer alan-

lar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4'üncü maddesinde<sup>11</sup> belirtilmektedir. Bu alanlar da özel koruma alanları olduğu, hatta bazıları Anayasa ile koruma altına alındığı halde bu alanlar üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilmektedir.

Bunun sonucu olarak mevzuatında yasaklanmış ve özel kanunlarla kısıtlı olan arsa ve araziler üzerinde yapılan yapılar kalıcı hale getirilmekte, büyük çoğunluğu kamunun hüküm ve tasarrufu altında kalması gereken alanlar şahıs kullanımına tahsis edilmektedir.

## Sonuç ve Öneriler

İmar barışı düzenlemesi, Devlet ile vatandaş arasında imar mevzuatına aykırı olduğu halde fiilen kullanılan taşınmazların kayıt altına alınması ve yenilenmesine kadar mevcut haliyle kullanılmasına imkân sağlamaktadır.

Bu düzenleme ile Devlet, afet risklerine hazırlık bakımından veri altyapısı ve kaynak elde ederken vatandaş da taşınmazının imar mevzuatına aykırı olması nedeniyle gerçekleştiremediği bazı hukuki imkânlarla kavuşmuştur. Ancak imar barışı Devlet ile vatandaş arasında bir uzlaşma sağlarken diğer yandan yerleşme alanlarının planlanması ve yapıların ruhsatlandırılması konusunda uygulamada bazı sorunları da beraberinde getirmektedir.

Bahse konu sorunların giderilebilmesi, imar barışının amacına ulaşması, uygulamanın kolaylaştırılması, imar disiplininin sağlanması ve kamulaştırma yükünün azaltılması amacıyla bazı öneriler geliştirilmiştir.

1) İmar görev ve yetkisinin belediyelerin asli görevleri arasında bulunması, beyan edilen bilgilerle yapının

fiili durumunun karşılaştırılabilmesi ve suistimalin önlenilmesi bakımından belediyelerin sürece dâhil edilmesi ve belediyelere inceleme, denetim, değerlendirme ve itiraz yetkisi verilmesi.

2) İmar barışıyla Yapı Kayıt Belgesi almış yapılarla ilgili imar uygulamaları açısından belediyelerin sorumlulukları devam etmektedir. Bu sorumlulukların kesintiye uğramaması, hatalı işlemlere meydan verilmemesi ve veri altyapısı oluşturması açısından Yapı Kayıt Belgesinin bir örneğinin vatandaş tarafından değil Bakanlık tarafından belediyelere gönderilmesi veya elektronik ortamda paylaşılması.

3) Aynı dönemde yapıldığı ve imar barışı düzenlemesindeki koşulları taşıdığı halde Yapı Kayıt Belgesi almayanlarla ilgili imar disiplininin sağlanması ve müeyyide uygulamasındaki zorluklar dikkate alınarak başvuru yapmamış olanlar için düzenleme yapılması.

4) Belediyelerin imar görev ve yetkisi kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi almış yapılarla ilgili imar mevzuatından kaynaklanan gelirlerinden mahrum olması ve yapılaşma ve nüfusa bağlı olarak artacak belediyeye hizmetleri nedeniyle yerel nitelikli bir gelir olan yapı kayıt bedelinden ve hazine taşınmazları satışından belediyelere pay verilmesi.

5) İmar barışı, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınarak kullanılmasını amaçladığından imar disiplininin bozulmaması açısından ruhsata bağlanması mümkün olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmemesi.

6) İmar mevzuatına uygun yapı yapılar ile imar barışına başvurarak ruhsatsız ya da ruhsatına aykırı ya-

pıları kullanma hakkını elde edenler arasında hakkaniyetin sağlanabilmesi ve Yapı Kayıt Belgesi yapıların imar mevzuatına uygun hale getirilmesinin teşvik edilmesi amacıyla Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların "emlak vergisi" ve "tapu harçlarının" %50 oranında artırımlı uygulanması.

7) Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilemeyeceği ve satışının yapılamayacağı düzenlenmesine rağmen belediye taşınmazları için böyle bir ayırma yer verilmediğinden, umumi hizmet ve sosyal donatı alanlarında kalan belediye taşınmazları üzerindeki yapılara da Yapı Kayıt Belgesi verilmemesi ve satış mecburiyetinin kaldırılması konusunda düzenleme yapılması.

8) Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesabında dikkate alınan yapı yaklaşık birim maliyet bedellerinin kırsal-kentsel alan ayrımı ile yerleşim alanlarındaki gelişmişlik farklarına duyarlılığının sağlanması.

9) Özel kanunlarla kamunun kullanımına ayrılmış olan; kıyı, orman, doğal sit alanı, su havzaları ya da diğer korunan alanlardaki yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerlilik koşullarının belirlenmesi, kontrol ve denetimin nasıl yapılacağı konusuna açıklık getirilmesi.

10) Ortak alanlar için maliklerden biri adına Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi sonucu oluşacak ihtilafların giderilmesi için gerekli düzenlemenin yapılması.

Sorun ve önerilerin dikkate alınması, imar barışı uygulamalarını kolaylaştıracak ve Kanunun amacına ulaşmasına katkı sağlayacaktır.

11) 3194 sayılı İmar Kanunu 4'üncü Maddesi: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır. (...) Türk Silahlı Kuvvetlerine, Sahil Güvenlik Komutanlığına, Jandarma Genel Komutanlığına ve Emniyet Genel Müdürlüğüne ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Millî Savunma Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.